

土地增值稅

自用住宅用地重購退稅

教學懶人包

小屋



換



大屋



什麼是土地增值稅重購退稅？

土地所有權人於 **2 年內** 先賣後買或先買後賣自用住宅用地，且重購土地地價超過原出售土地地價扣除土地增值稅後仍有餘額者，可申請退回已繳納的土地增值稅。





適用要件

- 1** 出售及新購土地所有權人為同一人。
- 2** 出售及新購土地上之房屋須為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有，並且在該地辦竣戶籍登記。
- 3** 出售房地前 1 年內未曾有營業或出租情形；而新購房地於買入登記後無營業或出租情形。



限制條件

- 1 2年內先賣後買或先買後賣自用住宅用地。
- 2 新購面積，都市土地面積未超過300平方公尺；非都市土地面積未超過700平方公尺可申請。

不超過300平方公尺



不超過700平方公尺



申請方式

1 網路申請

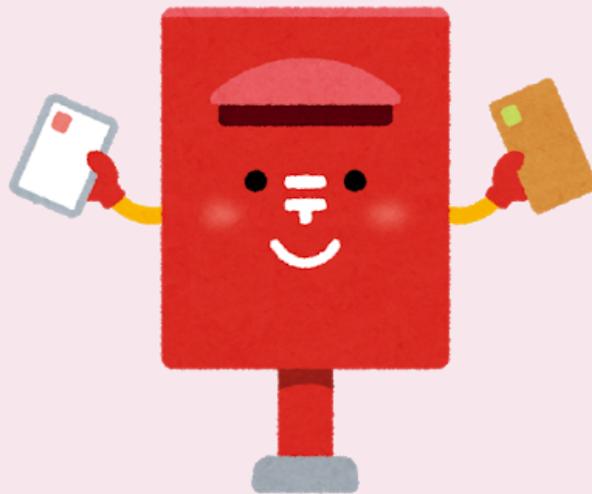


嘉義市政府
財政稅務局



財政部
稅務入口網

2 郵寄申請



嘉義市文化路0號
塔克斯寄

嘉義市政府財政稅務局
收

嘉義市中山路154號

3 臨櫃申請



地址：嘉義市中山路154號

電話：05-2224371

服務時間：08:00-12:00

13:30-17:30

計算公式

重購自用住宅用地退還土地增值稅計算公式

新購自用住宅用地的
申報移轉現值

-

(原出售自用住宅用地的申報移轉現值 -
原出售自用住宅用地已繳土地增值稅)

= 餘額 A

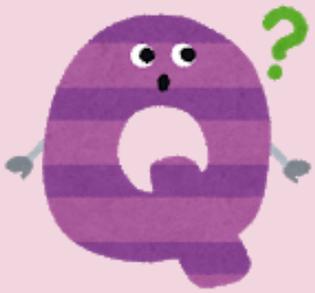
- ※ 已繳土地增值稅款 $\leq A$ 時，已繳的土地增值稅款可全數退還
- ※ 已繳土地增值稅款 $> A$ 時，可退還相當於A的稅款
- ※ A如果為0或負數，則不符合退稅要件



掃我！快速進入試算網站



舉例 — For example



黃先生於104年12月1日出售自宅土地移轉現值是550萬元，且已繳土地增值稅款50萬元。黃先生105年10月新購自宅房屋，土地現值600萬元，可退還多少稅款？

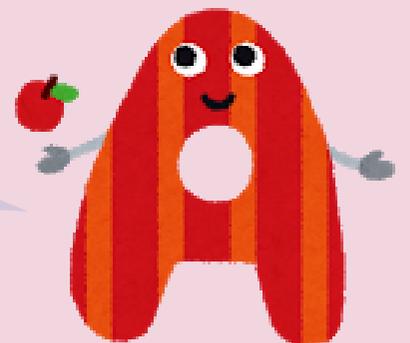
1、符合2年內先賣後買

2、 $600\text{萬} - (550\text{萬} - 50\text{萬}) = 100\text{萬}$

50萬(已繳土地增值稅款) \leq 100萬(餘額A)

已繳的土地增值稅款

50萬元可全數退回👉



舉例二 For example



王小姐於104年12月1日新購自宅房屋，土地現值530萬元，105年10月出售自宅移轉現值是550萬元，且繳納土地增值稅款50萬元，王小姐可退還多少稅款？

1、符合2年內先買後賣

2、 $530萬 - (550萬 - 50萬) = 30萬$

50萬(已繳土地增值稅款) > 30萬(餘額A)

可退還相當於餘額A的
稅款30萬元



舉例三 For example



陳先生於104年12月1日出售自宅
移轉現值是450萬元，且已繳土地
增值稅款50萬元。陳先生105年10
月新購自宅房屋，土地現值390萬
元，可退還多少稅款？



1、符合2年內先賣後買

2、 $390萬 - (450萬 - 50萬) = -10萬$

雖然在2年內先賣後買自用住宅用
地，但餘額 A 為負數，不符合自
用住宅用地土地增值稅重購退稅！





管制規定

新購土地自登記日起**管制5年**，有下列情形之一會被追繳原退還稅款。

- ① 再行移轉（例如買賣、夫妻贈與）
- ② 改作其他用途（例如營業、出租）
- ③ 戶籍遷出（如本人、配偶或直系親屬中有1人在新購地設籍，仍符合自用住宅用地規定）

